

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Torsten Alm 5-17

Bostadsrättsföreningen Torsten Alm 5-17

Kommun Stockholm

Organisationsnummer 769617-3827

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar**
- B. Beskrivning av fastigheten**
- C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv**
- D. Finansieringsplan**
- E. Beräknade löpande intäkter och kostnader**
- F. Nyckeltal**
- G. Övriga upplysningar**
- H. Lägenhetsredovisning**
- I. Lokalförteckning**
- J. Intyg**
- K. Ekonomisk prognos**
- L. Känslighetsanalys I och II**

Bilagor **Besiktningssprotokoll**
 FastighetsFakta

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Torsten Alm 5-17 som registrerats hos Bolagsverket 2007-09-17 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket, vilket beräknas ske under sep 2010.

Då fastigheten ombildas från hyresrätt till bostadsrätt har inflyttning redan skett.

Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkt för planens upprättande.

Styrelsen har utfört underhandsförfrågningar som visar på en ungefärlig anslutningsgrad på ca 69%

Den ekonomiska planen är beräknad utifrån en anslutningsgrad på 69%



B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Kondoren 1 och Tallbiten 1

Adress: Torsten Alms Gata 5-17

Tomtarea: 3 082,0 m²

Antal byggnader: 3 st

Bostadsarea: 3 032,0 m²

Antal bostadslägenheter: 52 st

Lokalarea: 351,0 m²

Antal lokaler: 5 st

Antal P-platser: 3 st

Antal garageplatser: 0 st

Byggnadsår: 1949

Ombyggnadsår: 2001-2009

Husens utformning: 3 byggnader uppförda i 3 våningsplan samt källare och vind.

Husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Hiss: Nej

Tvättstuga: Kommer att byggas inom 9 månader

Soppantering: Sopnedkast i trapphusen till lucka i fasaderna

Ventilation: Självdragsventilation OVK(Obligatorisk Ventilations Kontroll) är utförd 2006 och godkänd till 2015

Uppvärmning: Fjärrvärme(Egen undercentral måste installeras) Konstaden finns upptagen under övriga kostnader.

Servitut och gemensamhets-
anläggningar:

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Murar til berg(Bedömd)
Stomme:	Betong och lättbetong
Bjälklag:	Betong(Bedömd)
) Antal våningar:	3
Fasadbeklädnad:	Tegel
j Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av betongpannor
Fönster:	2 - glas kopplade med karmar och bågar av trä

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Entré/hall:	Golv: Plastmatta/linolium/laminat Vägg: Tapet/målade Tak: Målat
Kök:	Golv: Plastmatta/linolium Vägg: Tapet/målade Tak: Målat
	Övrigt: Normal köksstandard
Badrum/WC:	Golv: Klinker Vägg: Kakel Tak: Målat
Vardagsrum:	Golv: Plastmatta/linolium/laminat Vägg: Tapet/målade Tak: Målat
Övriga rum:	Golv: Plastmatta/linolium/laminat Vägg: Tapet/målade Tak: Målat

Underhållsbehov

Se besiktningsprotokoll

Försäkringar

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring.



C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling	61 000 000
Övrigt	1 900 000
Lagfartskostnad	915 000
Ombildningskostnad	743 750
Reparationsfond	1 147 500
Pantbrevskostnad	508 178
SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	66 214 428 kr

Köpeskillingen finansieras genom bostadsrättshavarnas insatser och upplåtelseavgifter samt genom nyupptagna lån. För finansiering av insats och upplåtelseavgift för lägenheter som inledningsvis inte kommer att upplåtas med bostadsrätt kan nya lån upptas med kort räntebindningstid. Årsavgifterna kan då påverkas inledningsvis för de lägenheter som omgående upplåts med bostadsrätt.

Taxeringsvärdet har fastställts till	
för bostäder	31 892 000 kr
för lokaler	1 304 000 kr
Summa taxeringsvärde	33 196 000 kr

D. Finansieringsplan

År 1						
Lån	Belopp	Bindnings- tid	Räntor*	Ränte- kostnad	Amortering	Summa
	(Kr)	(År)	(%)	(Kr)	(Kr)	(Kr)
Lån 1	6 354 717	0	3,50%	222 415		222 415
Lån 2	6 354 717	0	3,50%	222 415		222 415
Lån 3	6 354 717	0	3,50%	222 415		222 415
Lån 4	6 354 717	0	3,50%	222 415		222 415
Summa	25 418 868			889 660		

**Räntebedömning vid planens upprättande. Inför förvärvet gör föreningen en separat upphandling av finansieringen. Räntenivåer och bindningstider fastställs vid tillträdet.*

Summa lån	25 418 868
Summa insatser, vid en anslutningsgrad på 69%	40 795 560
Summa finansiering	66 214 428 kr

Finansieringen, nedanstående kostnader och intäkter är beräknade utifrån en anslutningsgrad på 69%

E. Beräknade intäkter och kostnader år 1

Intäkter

Årsavgifter	1 258 585
Hyra bostäder (kvarvarande hyresrätter)	947 019
Hyra lokaler	196 000
Hyra parkeringsplatser	7 000
Övrigt	0

Summa intäkter år 1	2 408 604 kr
----------------------------	---------------------

Kostnader

Kapitalkostnader

Räntor	889 660 kr
Amorteringar*	0 kr

* Amorteringar av föreningens lån beräknas ske i takt med att kvarvarande hyreslägenheter upplåts med bostadsrätt.

Driftkostnader

Ekonomisk förvaltning	65 905
Administrativ förvaltning	65 905
Teknisk förvaltning	67 660
Markskötsel	45 480
Städning	48 542
Renhållning	41 522
Vatten	100 534
Fastighetsel	90 094
Värmeenergi	339 898
Försäkringar	33 479
Kabel-TV	30 320
Löpande underhåll	101 841
Styrelsearvode	0
Summa driftkostnader	1 031 180 kr

Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften

Hushållsel

Avsättning till underhållsfond

Fond för planerat fastighetsunderhåll	135 320
---------------------------------------	---------

Övriga kostnader

Fastighetsskatt	79 444
1 omtrattsavgift	273 000

Summa kostnader år 1	2 408 604 kr
-----------------------------	---------------------

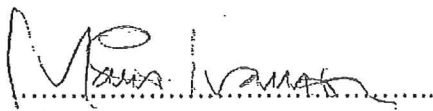
F. Nyckeltal

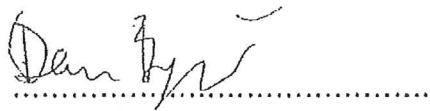
Anskaffningskostnad per kvm BOA	21 839 kr
Belåning per kvm BOA år 1	8 384 kr
Genomsnittlig insats per kvm BOA	19 500 kr
Driftkostnader per kvm BOA år 1	310 kr
Genomsnittliga årsavgifter per kvm BOA år 1	595 kr

G. Övriga upplysningar

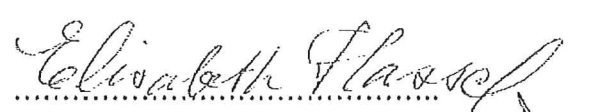
- A. I denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- B. Lägenhetsytorna är uppgivna av nuvarande fastighetsägare och ej uppmätta vid ombildningen.
- C. Andelstalen är satta efter en poängberäkningsmall som bygger på lägenhetens utformning. Det innebär att alla lägenheter poängsätts med utgångspunkt i lägenhetens yta, antal rum, kök eller kokvrå, typ av wc e.t.c. Kök/kokvrå och badrum viktas högre än ett vanligt rum då installationer såsom vatten, avlopp och ventilation har högre underhållskostnader för föreningen, vilket medför att större lägenheter får ett lägre belopp per kvm än små lägenheter.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Stockholm
2010-06-23


Måns Ivarsson


Dan Byrén


Robert Bille


Elisabeth Hassel

I. Lokalförteckning

Bostadsrättsföreningen Torsten Alm 5-17

Fastighet	Lokal	Innehavare	Adress	Ändamål	Yta	Årshyra lokal	Index tillägg	Total hyra
Kondoren 1	Kontor	Lenhards Riv & Torsten Alms	G Kontor/Lager		226	112 860		
Tallbiten 1	Kontor	Jens Jonsson Al Torsten Alms	G Kontor		40	29 988		
Total summa						266	142848	0 142 848

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Torsten Alm 5-17, org. nr 769617-3827 får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreingsbevis, teknisk besiktningsutlåtande, hyreslista samt ett utdrag från lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

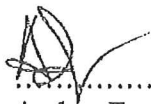
Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov.

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån är beräknad till 3,5 %. Denna kommer att förändras med det allmänna ränteläget. För att ge en uppfattning om hur årsavgiften kan påverkas av detta hänvisas till känslighetsanalysen i den ekonomiska planen.

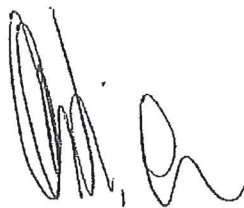
Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2010-06-29



Anders Fredriksson



Ole Lien

Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer

K. Ekonomisk prognos

Prognosen är beräknad utifrån en anslutningsgrad på 69%

År	1	2	3	4	5	6	11	Årlig uppräknings
Intäkter								
Årsavgifter bostäder	1 245 545	1 270 456	1 295 865	1 321 783	1 348 218	1 375 183	1 518 313	2,0%
Årshyror bostäder	947 019	965 959	985 279	1 004 984	1 025 084	1 045 585	1 154 411	2,0%
Årshyror lokaler	196 000	199 920	203 918	207 997	212 157	216 400	238 923	2,0%
Hyror P-platser	7 000	7 140	7 283	7 428	7 577	7 729	8 533	2,0%
Övrigt	0	0	0	0	0	0	0	2,0%
Summa intäkter	2 395 564	2 443 476	2 492 345	2 542 192	2 593 036	2 644 897	2 920 180	
Kostnader								
Räntekostnader**	889 660	889 660	889 660	889 660	889 660	889 660	889 660	
Amorteringar*	0	0	0	0	0	0	0	
Avsättning till underhåll*	135 320	138 026	140 787	143 603	146 475	149 404	164 954	2,0%
Driftkostnader	1 031 180	1 051 804	1 072 840	1 094 296	1 116 182	1 138 506	1 257 003	2,0%
Fastighetsskatt	66 404	67 732	69 087	70 468	71 878	73 315	80 946	2,0%
Tomträttsavgäld	273 000	273 000	273 000	273 000	273 000	273 000	273 000	
Summa kostnader	2 395 564	2 420 222	2 445 374	2 471 028	2 497 195	2 523 886	2 665 563	
Betalnetto	0	23 253	46 971	71 164	95 841	121 011	254 616	
SUMMA	2 395 564	2 443 476	2 492 345	2 542 192	2 593 036	2 644 897	2 920 180	
Akkumulerat betalnetto	0	23 253	70 225	141 389	237 229	358 240	1 358 819	

* Amorteringar av föreningens lån beräknas ske i takt med att kvarvarande hyreslägenheter upplåts med bostadsrätt.

Summan av årets amorteringar och avsättning till underhåll motsvarar årets planerade avskrivningar.

** Totala räntekostnader för den antagna snitträntan på 3,50%

Prognosen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Förändringar av dessa kan påverka utfallet av prognosen.

L. Känslighetsanalys I

I känslighetsanalys I anges hur årsavgifterna påverkas av ändrade ränte- respektive inflationsnivåer än den som antagits i den ekonomiska prognosen, utan att betalnetto uppkommer.

Ar	1	2	3	4	5	6	11
	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år
Enligt ekonomisk prognos	595	607	619	632	644	657	726
Antagen inflationsnivå och							
1. Dagens räntenivå + 1%	717	718	718	719	720	721	726
2. Dagens räntenivå + 2%	838	839	840	841	842	842	847
Antagen räntenivå och							
1. Dagens inflationsnivå +1%	595	598	600	603	606	608	623
2. Dagens inflationsnivå +2%	595	600	604	608	613	618	643

Genomsnittliga årsavgifter för bostäderna i kr/kvm vid en anslutningsgrad på 69%

Känslighetsanalys II

I Känslighetsanalys II anges hur föreningens skulder respektive kostnader för år 1 förändras vid olika anslutningsgrader. Anslutningsgrad 100% betyder att samtliga lägenheter ombildas, 90% betyder att 90% av föreningens totala lägenhetsarea ombildas till bostadsrätt, osv.

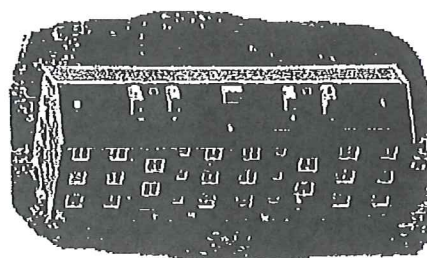
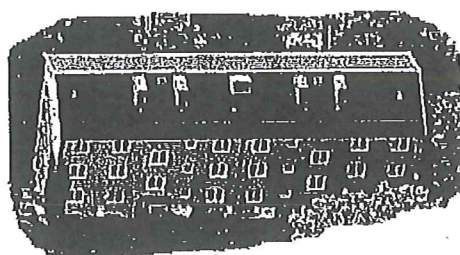
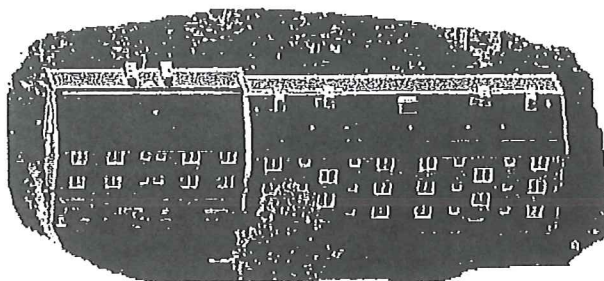
Uteblivna insatser antas lånefinansiera med den antagna snittränta på 3,50%
Ekonomiska planen är beräknad utifrån en anslutningsgrad på 69%

Anslutningsgrad	Skuld år 1	Skuldsättning	Ränte- kostnader	Kostnads- förändring	Avgiftsförändring
100%	7 090 428	11%	248 165	-254 069	-20,4%
95%	10 046 628	15%	351 632	-213 090	-17,1%
90%	13 002 828	20%	455 099	-172 111	-13,8%
85%	15 959 028	24%	558 566	-131 133	-10,5%
80%	18 915 228	29%	662 033	-90 154	-7,2%
75%	21 871 428	33%	765 500	-49 175	-3,9%
70%	24 827 628	37%	868 967	-8 196	-0,7%
65%	27 783 828	42%	972 434	32 783	2,6%
60%	30 740 028	46%	1 075 901	73 762	5,9%
55%	33 696 228	51%	1 179 368	114 741	9,2%
50%	36 652 428	55%	1 282 835	155 720	12,5%

DENSIA AB

TEKNISK UTREDNING

Stockholm Tallbiten 1 och Kondoren 1



Torsten Alms Gata 5-17

Hägersten

DENSIA

Stockholm 2010-06-08

L.W. 71 831

T e k n i s k u t r e d n i n g

avseende fastigheterna Stockholm Tallbiten 1 och Kondoren 1

Torsten Alms Gata 5-17 i Hägersten

Uppdrag

Av Brf Torsten Alm 5-17 har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaderna på rubricerade fastigheter.

Utrédningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheterna samt vid underhållsplanering i fastigheten. Enskilda lägenheters och lokalers behov av renovering ingår ej i undersökningen och redovisningen.

Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 10 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaderna samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och löpande underhåll är utelämnade.

Betydande behov av renovering, som enligt vår bedömning tillhör enskilda lägenheter och lokaler, och / eller betydande åtgärder som bedöms rimliga för att uppnå en godtagbar modern standard och / eller betydande åtgärder som bedöms ingå i det årligt löpande underhållet finns angivna under noteringar och upplysningar.

DENSIA AB

DENSIA

Stockholm Tallbiten I och Kondoren I

Sid 2 (8)

Kort beskrivning av fastigheterna och byggnaderna

Fastigheterna är bebyggda med totalt fyra byggnader där två av byggnaderna är sammanbyggda. Byggnaderna är uppförda i tre våningsplan samt källare och en mindre oinredd vind. I källarna finns förråd, skyddsrum och teknikutrymmen. I bottenplan på ena byggnaden finns en större lokal men i övrigt finns bara bostadslägenheter i byggnaderna.

Antal lägenheter 52 st. bostadsyta ca. 3 032 m² samt en lokalyta om ca. 446 m²

Byggnaderna:

Husen uppfördes år: 1949

Större om- och tillbyggnader som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)

1. Inga tillbyggnader är utförda

Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)

1. Alla fönster underhållsmålade 2009
2. Alla vatten och avloppsstammar är utbytta 2001.
3. Alla badrum renoverade 2001
4. Elektriska installationer moderniserade 2001
5. Fasaderna omfärgade och balkonger renoverade 2001
6. Yttertaken renoverade, troligen mitten -80 talet
7. Vindsutrymmen är tilläggsisolerade, årtal oklart.

Grundläggning: Murar till berg
(bedömd)

Källarytterväggar: Betong
(bedömda)

Stomme (bedömd): Betong och lättbetong

Bjälklag (bedömda): Bjälklag över källare: Betong
Mellanbjälklag: Betong
Vindsbjälklag: Betong

Gård, gårdsutrustning: Gräsmattor och gångvägar

DENSIA AB

DENSIA

Stockholm Tallbiten 1 och Kondoren 1

Sid 3 (8)

Balkonger:	Balkongplattor i betong Räcken i metall med skärmar
Fasader:	Putsade
Fönster:	2 - glas kopplade med karmar och bågar av trä.
Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av betongpannor.
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning cementmosaik, väggarna är i tegel och taken är målade
Hiss:	Finns ej
Tvättstuga:	Finns ej
Lägenhetsförråd:	Finns i källarna.
Sophantering:	Sopnedkast i trapphusen till lucka i fasaderna
Uppvärmning:	Vattenburen värme från en undercentral placerad i en annan fastighet.
Skyddsrum	Totalt finns 3 skyddsrum, besiktigade 1998
Ventilation: (enligt uppgifter erhållna från Stads- byggnadskontoret)	Självdraagsventilation OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är utförd 2006 och godkänd till 2015.

DENSIA AB

DENSIA

Stockholm Tallbiten I och Kondoren I

Sid 4 (8)

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Linoleum / parkett
	V	Tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Parkett / linoleum
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Normal enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, gasspis med ugn och kyl/frys. Ventilationen är självdragsventilation.
Badrum.	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	Normal badrumsinredning med badkar eller dusch, WC och tvättställ. Ventilationen är självdragsventilation
Balkonger	G	Betong
	Räcke	Metall.

DENSIA AB

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2010-05-17, kl 9.00.
Vädret var klart och temperaturen ca 14°C.

Vid besiktningen medverkade:

Robert Bille

Måns Ivarsson

Friedrich Schumeister

Henrik Wahren

Alla allmänna utrymmen var besiktningsbara utom uthyrda förråd.

Alla tekniska utrymmen var besiktningsbara.

Följande bostäder besiktigades:

Schötte i nummer 5.

Bille i nummer 11

Norlin i nummer 13

Bostäderna var vid besiktningen möblerade

Den stora lokalen i bottenplan på nummer 5 besiktigades.

Lokalerna var inredda/i drift.

DENSIA

Stockholm Tallbiten I och Kondoren I

Sid 6 (8)

Noterade brister

Kostnaderna för åtgärderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

1. Bygghet: Fönster båg- och karmar samt balkongdörrar
Brist, fel/skada: Underhåll har utförts på alla båg- och karmar. Målning har utförts ovanpå många lager med färg och med bågarna monterade i karmarna. Fönster placerade i söderläge kommer att behöva en grundligare renovering inom 10 år.
Bedömd åtgärd: De fönster som är placerade i utsatta lägen så som söderfasader bör renoveras inom 10 år. Bågarna demonteras och renoveras på verkstad medan karmarna renoveras på plats.
Mängd: Ca 170 fönsterluft och 52 balkongdörrar
Aktualitet: Inom 10 år
Bedömd kostnad: Ca 500 000 kr
2. Bygghet: Lokalen
Brist, fel/skada: Lokalen i markplan och källare placerad i byggnad nummer 5 är under pågående ombyggnad/renovering. Det var vid besiktningstillfället inte klarlagt vad som är fastighetsägarens ansvar och vad som lokalhyresgästen skall bekosta. Vi bedömer dock att fastighetsägaren bör stå för normala elinstallationer samt ventilationsanläggning.
Bedömd åtgärd: Åtgärda samtliga elektriska installationer i lokalen samt driftsätt en mekanisk till och frånluftsanläggning i lokalen på markplan. Lokalen bör även kompletteras med minst två radiatorer.
Mängd: Alla elinstallationer samt en ventilationsanläggning. Två radiatorer med anslutningar till befintligt värmesystem.
Aktualitet: Snarast
Bedömd kostnad: Ca 200 000 kr
3. Bygghet: Kulvertar
Brist, fel/skada: Kulvertar mellan byggnaderna är från byggnadsåret. Livslängden på rörkulvertar är mycket beroende på markförhållanden så som sättningar och fukt.
Bedömd åtgärd: Kulvertarna kan hålla länge men troligen är även isoleringen av kulvertarna dålig varför man bör kalkylera med att dessa måste bytas inom 10 år.
Mängd: Ca 25 lpm kulvertar
Aktualitet: Inom 5 år
Bedömd kostnad: Ca 150 000 kr

DENSIA AB

Sammanställning.

Kostnaderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarasi	2	Ca 200 000 kr
Inom 3 år	-	-
Inom 5 år	3	Ca 150 000 kr
<u>Inom 10 år</u>	<u>1</u>	<u>Ca 500 000 kr</u>
Totalt		Ca 850 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

Till ovanstående kommer löpande underhåll, normala driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

Noteringar och upplysningar.

Angivna kostnader är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

1. I samband med renoveringar har elstigarna till lägenheterna inte bytts och därför är effektuttaget begränsat. Enligt uppgift är hela områdets effektuttag begränsat varför man valde att inte byta ut elstigarna. Så länge gasspisar används bedömer vi inte att stigarna behöver bytas.
2. Det finns ingen undercentral för värme och tappvarmvatten. I dag kommer värme och varmvatten från en granfastighet. De besiktigade fastigheterna måste anordna en egen fjärrvärmecentral eller bergvärme. Vi bedömer att utrymme finns i källarna för att inrymma en värmecentral.
3. Det finns ingen tvättstuga i byggnaderna. Många av de boende har egna tvättmaskiner men badrummen är små. Vi bedömer att det finns utrymmen i byggnaderna för att anordna en tvättstuga.
4. Det finns tre skyddsrum i byggnaderna vilka är besiktigade och godkända 1998. Normalt skall besiktning av skyddsrum utföras med 10-15 års intervall. Vi rekommenderar därför att skyddsrummen besiktigas.

5. Enligt uppgift har det under perioder kommit in fukt i källarutrymmen. Med tanke på hur man uppförde byggnader för 60 år sedan är detta att anse som normalt. Det finns alltid en viss fuktvandring i murar under marknivå samt betonggolvet. Normalt påverkar det ej golvet eller grunden men kan skada saker som förvaras i källaren. Enligt vår bedömning var fuktillskottet i källarna inte onormalt men man kan dock inte utesluta att dränering och utvändig isolering kan bli nödvändigt på sikt.
6. Vid besiktningen noterade vi att en taklucka var trasig vilket bör åtgärdas snarast.
7. Om inte föreningen har den kunskap som krävs vid upphandling/projektering av ovanstående byggnadsarbeten rekommenderar vi att föreningen anlitar en konsult för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och byggledning avseende de större arbetena som skall utföras. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %. Kostnaden är inte medräknad i ovanstående sammanställning.
8. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

DENSIA AB



Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.
Av SITAC certifierad besiktningsförrättare

Bilagor: Fotografier
 Ritningar
 OVK-protokoll
 Sifon sökning
 FD-utdrag

DENSIA AB